

# Realitné fondy si krízu nevšímajú

Investície do slovenských nehnuteľností by aj tento rok mohli priniesť vysoký výnos.

Ivan Szabó  
ivan.szabo@ecpress.sk

Bratislava - Kolektívne investovanie v čase finančnej krízy zažíva krízu dôvery. V minulom roku z otvorených podielových fondov ubudlo 1,5 miliardy eur (45 miliárd korún). Ročná výkonnosť väčšiny typov fondov bola záporná, nehovoriac o bolestivých stratách akcií. V sérii zlých správ zasvietili aspoň špeciálne fondy nehnuteľností. Štyri realitné fondy priniesli v priemere štvorpercentný výnos. Zisky dvoch sa pohybovali okolo záporných ôsmich percent, jeden sa sklzol do miernej straty. Výkonnosť fondov závisela najmä od toho, kam sa portfólioví manažéri rozhodli nasmerovať svoje investície.

## Rozhoduje typ investície

Jednoznačne sa dá povedať, že domáce nehnuteľnosti prevalcovali krízou zmietané zahraničie. Kým cudzie realitné fondy strácali desiatky percent, na Slovensku sa daľo zarobiť.

Potvrďuje to aj pomyselný víťaz, najstariší realitný fond na Slovensku spoločnosť IAD Investments, ktorý s výše osempercentnou ročnou výkonnosťou priniesol podielníkom určite úsmev na tvári. „Našou stratégiou je kupovať nehnuteľnosti, ktoré pri-

## Realitné fondy na Slovensku minulý rok (ročná výkonnosť v %)

### IAD - PRVÝ REALITNÝ FOND



#### Kam najviac investuje:

- administratívne budovy
- developerské projekty
- obchodné a viacfunkčné priestory

8,29 %

Zdroj: IAD, vlastné analýzy, archív

### PP - NAŠ PRVÝ REALITNÝ



#### Kam najviac investuje:

- nehnuteľnosti na Slovensku, ktoré vlastní prostredníctvom svojich dcérskych spoločností

7,13 %

### TAM - REALITNÝ FOND



#### Kam najviac investuje:

- štyri nehnuteľnosti na Slovensku s cieľom dlhodobého prenájmu.

4,34 %

### SPORO REALITNÝ FOND



#### Kam najviac investuje:

- dlhopisy realitných spoločností, hypotekárne záložné listy a podiely v špecializovaných investičných spoločnostiach

-0,42 %

nášajú stabilný výnos z prenájmu nad ôsmimi percentami. To spolu s využitím lacnejších bankových úverov umožňuje dosahovať päťpercentný výnos fondu nad 10 percent,” hovorí Pavel Smetana, predseda Predstavenstva IAD Investments. Spoločnosť sa zameriava na slovenské nehnuteľnosti, rovnako ako je to v prípade Prvej penzijnjej a Tatra Asset Managementu. Aj o investície v zahraničí sa opie-

ra realitný fond Asset Managementu Slovenskej sporiteľne. So zápornou ročnou výkonnosťou 0,4 však dopláca na realitnú krízu. „Fond investuje v zmysle zákona o kolektívnom investovaní do aktív prepojených s trhom nehnuteľností. Konkrétne ide napríklad o dlhopisy realitných spoločností, hypotekárne záložné listy a taktiež má podiely v špecializovaných investičných spoločnostiach, ktoré vlastní nehnuteľnosti, a priamo sa tak podieľa na výnosoch plynúcich z nájomného,” hovorí Vladimír Bolek, portfóliový manažér Asset Managementu Slovenskej sporiteľne.

## Optimistické vyhliadky

Správčovské spoločnosti sa prepadu slovenského realitného trhu neobávajú a predpokladajú pekné výnosy aj tento rok.

„Výnos v realitnom fonde odhadujeme na sedem až osem percent. Odhad vyplýva zo zmluvne

dobodnutých podmienok nadviazaných na reality, ako aj z úrokových sadzieb na trhu,” prezrádza predseda Predstavenstva Prvej penzijnnej Stanislav Zofčák.

„Aktuálny výnos vo fonde z inkasovaných nájomov realitnej časti portfólia je takmer sedem percent. Čo sa týka vývoja hodnoty jednotlivých nehnuteľností vo fonde, tá bude závisieť od situácie na trhu, predovšetkým z hľadiska reálneho dopytu investorov, likvidity a úverovej dostupnosti, ako aj rizikovej prémie realitného sektora,” prezrádza Martin Ďuriančík, člen Predstavenstva Tatra Asset Managementu.

Fond sporiteľne síce priniesol 0,4-percentnú stratu, no podľa Boleka v protiklade s akciami a dlhopismi tvoril pre investorov „bezpečný prístav“.

„Do budúcnosti by mal fond prinášať pozitívny výnos, ktorý by sa postupne so stabilizovaním trhov mal prejavovať nárastom na

zaujímavejšie úrovne,” hovorí Bolek.

## Základná stratégia zostáva

K úpravám svojej stratégie sa fondy stavajú obozretne. „Vzhľadom na štruktúru majetku realitného fondu či presnejšie realitných spoločností, nie je dôvod meniť investičnú stratégiu. Dôvodom je hlavne fakt, že fond neinvestoval do nehnuteľností, ktorých trh v súčasnosti vykazuje známky prehriatia - napríklad byty, kancelárske a obchodné priestory,” konštatuje Zofčák.

„V súčasnosti neplánujeme zásadným spôsobom meniť investičnú stratégiu a základné rozdelenie investícií,” hovorí Bolek. V priebehu roka však nevyšúču vzhľadom k vývoju na realitných trhoch pristúpiť k miernemu zvýšeniu podielu krátkodobých likviditných aktív či k ich preskupeniu, keďže časť realitných aktív vykazuje zaujímavý pomer výnosu a rizika, čo poskytuje vhodnú investičnú príležitosť.

## Realitný index Dow Jones Composite All REIT (body)

